



## ANALISIS DOFA (DEBILIDADES, OPORTUNIDADES, FORTALEZAS Y AMENAZAS)

Fecha: 11/12/2020

Versión: 1

Página: 1 de 1

### Analisis

### Consolidado Consejo de Administración

#### Debilidades

1. Seguridad del conjunto derivado del vandalismo actual en la ciudad.
2. Indigencia y mendicidad en los alrededores del conjunto.
3. Ventas ambulantes en el sector.
4. Problemas de infraestructura hidrosanitaria, lo cual genera mantenimientos permanentes.
5. Arrendamiento de gran cantidad de inmuebles deteriorando el sentido de pertenencia sobre la copropiedad.
6. Desinterés de algunos residentes en el manejo de las mascotas.
7. Zonas húmedas.
8. Dotación del Gimnasio y área para el mismo restando competitividad a la copropiedad.
9. Problemas de convivencia entre residentes y/o copropietarios.
10. El comité de convivencia no está trabajando de acuerdo a la ley 675.
11. Se evidencian permanente personas adicionales en el cuarto de las cámaras de seguridad en la portería.
12. Proceso de disposición de basuras por parte de algunos residentes.
13. Reducción en los precios de los apartamentos en venta.
14. Por la antigüedad del conjunto se va deteriorando toda su infraestructura. Necesitando un buen plan de manejo y desarrollo de obras y mantenimiento general.
15. Conjunto ubicado en un sector muy concurrido que expone a sus residentes a vivir en un ambiente complicado.
16. Más de 16 años de construido, lo que incrementa los problemas estructurales de la infraestructura.
17. Daños ocasionales en tubería a gas.
18. Filtraciones de agua permanentes en sótano 1 del conjunto.
19. Frecuentes fallas en convivencia entre residentes por: Mal manejo de mascotas, perturbación por ruidos e intolerancia para con los trabajadores de la administración.
20. No se cuenta con planos constructivos (arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y de gas).



## ANALISIS DOFA (DEBILIDADES, OPORTUNIDADES, FORTALEZAS Y AMENAZAS)

Fecha: 11/12/2020

Versión: 1

Página: 1 de 1

### Analisis

### Consolidado Consejo de Administración

#### Oportunidades

1. Implementación del Sistema de Gestión de Calidad para orientar la administración adecuada de la copropiedad.
2. Mejora de los protocolos de atención a los residentes de la tercera edad.
3. Mejora de las zonas húmedas.
4. Remodelación de la recepción de acceso peatonal.
5. Mantenimiento en la infraestructura física.
6. Implementación de las políticas de operación del conjunto.
7. Mejora de la infraestructura de circuito cerrado de televisión.
8. Cambiar el uso de las zonas húmedas y mejorar el servicio
9. El equipo de trabajo que administra y dirige la copropiedad.
10. Mejorar condiciones de infraestructura en los sistemas hidrosanitarios.
11. Brindar una mayor oferta de actividades sociales a los copropietarios.
12. Administración adecuada de los activos fijos de la copropiedad.
13. Se puede adaptar y mejorar todas las áreas comunes aportando remodelación y dotando de las necesidades que se requieran para cada zona .
14. La plazoleta de en un futuro se le puede cambiar el piso que ya está deteriorado por el Paso de los años y el daño que ha sufrido por el químico que ha recibido del arreglo de las fachadas .
15. Analizar puntos críticos de mantenimiento preventivos y predictivos.
16. Continuar con la estructura planteada en el consejo de administración para los mantenimientos programados periódicos de todos los puntos clave de operación del conjunto.
17. Implementar matriz de controles periódicos por parte del administrador y su auxiliar de forma diaria, semanal, quincenal y mensual.
18. Planteamiento de contratación del administrador de tiempo completo, por la alta complejidad de temas a resolver dentro del conjunto.
19. Se cuenta con un adecuado manejo presupuestal y financiero que brinda la posibilidad de llevar a cabo con éxito las diferentes tareas y proyectos que se decidan en: asamblea, consejo y/o administración.
22. Mejoramiento en los sistemas de calidad, de seguridad y salud en el trabajo y de comunicaciones con los propietarios y residentes.
21. Mejorar el sistema de manejo de las basuras.
22. Independización eléctrica entre plataforma y sótanos.



## ANALISIS DOFA (DEBILIDADES, OPORTUNIDADES, FORTALEZAS Y AMENAZAS)

Fecha: 11/12/2020

Versión: 1

Página: 1 de 1

### Analisis

### Consolidado Consejo de Administración

#### Fortalezas

1. No hay nivel de endeudamiento.
2. Rotación de cartera de la copropiedad.
3. Admistración.
4. Protocolos de atención hacia residentes y copropietarios.
5. Ubicación geográfica de la copropiedad.
6. Acceso a servicios bancarios y comerciales del conjunto.
7. Acceso a medios de transporte.
8. Vías de acceso a la copropiedad.
9. Manejo y administración de la información contable y financiera.
10. Protocolos de información y comunicación con la comunidad.
11. La cantidad de residentes y copropietarios hace que tenga una cuota de administración cómoda para asegurar el mantenimiento adecuado de los edificios.
12. Ubicación de Mc Donalds genera dinamica comercial.
13. Edad de los edificios.
14. Intervenciones del Consejo de Administración actual para abordar las diferentes problemáticas del conjunto.
15. No hay endeudamiento de la copropiedad.
16. Conjunto con un nivel de personal de estrato medio y alto que entienden los temas críticos de la copropiedad y apoyan la realización de proyectos importantes.
17. Ubicación estratégica para vivienda de personal ejecutivo y de personas de mayor edad, se persibe mucha tranquilidad.
18. Infraestructura moderna aunque construída con bastantes años, lo que gusta al momento de comprar o alquilar por parte de los clientes.
19. Gestión eficiente, enfocada y honesta de la administración y consejo de administración, lo que permite que se vea con facilidad las mejoras en inversiones hechas en toda la copropiedad.
20. Disposición y facilidad de recursos y medios para el cumplimiento de tareas del Consejo de Administración y de la Administración, (Tales como: Auxiliar administrativa, equipos de computo y oficina, presupuesto).



## ANALISIS DOFA (DEBILIDADES, OPORTUNIDADES, FORTALEZAS Y AMENAZAS)

Fecha: 11/12/2020

Versión: 1

Página: 1 de 1

### Analisis

### Consolidado Consejo de Administración

#### Amenazas

1. Incremento de actividades comerciales en el sector afectando la inseguridad.
2. Deterioro de la vías de acceso a la copropiedad.
3. Manejo de protocolos de los residentes contagiados con Covid-19.
4. Incumplimiento de la infraestructura de la copropiedad en la red contra incendios.
5. Las obras civiles de las bases del edificio requieren un manera especial.
6. Problemas en los sótanos y cañerías están afectando la infraestructura y la sana convivencia de los residentes.
7. Implementación de protocolos de seguridad y salud en el trabajo en personal contratista de la copropiedad.
8. Filtraciones en el sótano No 1
9. Envejecimiento de la estructura física del conjunto.
10. Plan de mantenimiento anterior deficiente y sin planeación al futuro, lo que se ve reflejado en el deterioro mismo de la infraestructura del conjunto.
11. Compromiso de parte de arrendatarios pues no tiene sentido de pertenencia ni cuidado ante la copropiedad.
12. Falta de un sistema de gestión que garantice la correcta operación administrativa y operativa del conjunto en el tiempo, asegurando una forma estándar de hacer y administrar las cosas.
13. Fallas de diseño por parte del constructor al no dejar ventilación de aire en los diferentes pisos de las torres 1,3,4,5 y 6.
14. Errores de diseño por parte del constructor en cuanto a: Inclinaciones de tuberías, trayectos de tuberías sobre terrenos con diferentes cargas estructurales.
15. Ausencia de anclajes sobre cubiertas del conjunto.
16. Exposición de apartamentos sobre zonas públicas en costados oriental y occidental con riesgo medio a ser vulnerados por la delincuencia, debido a no encerramiento previo a estas zonas.
17. Mal diseño de pergolas de desagües de los balcones de la torre 5 ya que en plataforma 1er piso se encuentran ubicados parqueaderos.
18. Falta de compromiso de algunos residentes para el control y prevención de la pandemia coronavirus COVID-19.
19. No se cuenta con la herramienta adecuada para el control de un posible incendio, por mal diseño y no cumplimiento de normas de la RCI (red contra incendio).
20. Posible falta de continuidad en los proyectos a mediano y largo plazo ante un eventual cambio de consejo y/o administración